

OS MEUS DIREITOS E DEVERES NA AQUISIÇÃO DE UM PRÉDIO



ÍNDICE

| | |
|---|----------|
| IMPOSTOS A PAGAR PELA COMPRA DE UM PRÉDIO | 3 |
| Isenção para prédio destinado a habitação própria e permanente | 3 |
| Taxas | 4 |
| 1. IMT | 4 |
| 2. IS | 6 |
| Como entregar e preencher a declaração | 7 |
| Prazo para pagamento do IMT e do IS | 7 |
| IMT JOVEM - ISENÇÃO | 8 |
| Taxas | 8 |
| 1. IMT | 8 |
| 2. IS | 9 |

IMPOSTOS A PAGAR PELA COMPRA DE UM PRÉDIO

A compra de prédios em território nacional está sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a Imposto do Selo (IS) [Verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo - TGIS](#).¹

O pedido da liquidação do IMT e do IS deve ser feito, regra geral, pelo adquirente/comprador, antes da aquisição onerosa (compra) do prédio.

Isenção para prédio destinado a habitação própria e permanente

São [isentas](#) do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo o valor que serviria de base à liquidação não exceda 101 917 € em Portugal Continental e 127 396 € nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

No caso de o prédio estar situado em Portugal Continental, na declaração modelo 1 do IMT deverá indicar o código do benefício "74 - exclusivamente para habitação própria e permanente"; se estiver situado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, deverá indicar o código do benefício "76 - exclusivamente para habitação própria e permanente nas Regiões Autónomas".

3 | 12

Nas situações em que adquira parte indivisa de bem, exclusivamente para habitação própria e permanente em compropriedade no mesmo ato, deverá indicar o código do benefício "78 - parte indivisa de bem, exclusivamente para habitação própria e permanente em compropriedade no mesmo ato", quer o prédio esteja situado em Portugal Continental quer esteja situado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

¹ - Verba 1.1 - Aquisição onerosa ou por doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respetivos contratos.

Taxas

1. IMT

O IMT incide sobre o valor do ato ou do contrato, ou sobre o valor patrimonial do imóvel, consoante o que for maior.

As taxas a aplicar ([art.º 17º do CIMT](#)) dependem do destino e localização do prédio.

Para facilitar a sua aplicação consulte abaixo as tabelas práticas²:

❖ Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelo [n.º 1 do art.º 9 do CIMT \(alínea a\) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT](#)):

Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa marginal a aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 101 917 | 0 | 0 |
| De mais de 101 917 e até 139 412 | 2 | 2 038,34 |
| De mais de 139 412 e até 190 086 | 5 | 6 220,70 |
| De mais de 190 086 e até 316 772 | 7 | 10 022,42 |
| De mais de 316 772 e até 633 453 | 8 | 13 190,14 |
| De mais de 633 453 e até 1 102 920 | 6 (taxa única) | |
| Superior a 1 102 920 | 7,5 (taxa única) | |

4 | 12

É importante realçar que deixa de beneficiar de isenção e de redução de taxas quando:

- O imóvel não for afeto à habitação própria e permanente no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição;
- Ao imóvel for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício (por exemplo, arrendamento), no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição, salvo nos seguintes casos:
 - Venda;
 - Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por motivo de

² - Constantes do [Ofício Ofício Circulado n.º 40 123](#), da Área dos Impostos sobre o Património, de 29 de julho de 2024.

casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;

- Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

❖ Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação ([alínea c\) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT](#)):

Prédio localizado no Continente – habitação não permanente

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa marginal a aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 101 917 | 1 | 0 |
| De mais de 101 917 e até 139 412 | 2 | 1 019,17 |
| De mais de 139 412 e até 190 086 | 5 | 5 201,53 |
| De mais de 190 086 e até 316 772 | 7 | 9 003,25 |
| De mais de 316 772 e até 607 528 | 8 | 12 170,97 |
| De mais de 607 528 e até 1 102 920 | 6 (taxa única) | |
| Superior a 1 102 920 | 7,5 (taxa única) | |

5 | 12

❖ Na aquisição de prédios urbanos localizados nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira e destinados exclusivamente a habitação própria e permanente do adquirente ou destinados exclusivamente a habitação, aos valores constantes daquelas tabelas acresce 25%, a saber:

Prédio localizado nas Regiões Autónomas - habitação própria e permanente

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa marginal a aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 127 396 | 0 | 0 |
| De mais de 127 396 e até 174 265 | 2 | 2 547,92 |
| De mais de 174 265 e até 237 608 | 5 | 7 775,87 |
| De mais de 237 608 e até 395 965 | 7 | 12 528,03 |
| De mais de 395 965 e até 791 816 | 8 | 16 487,68 |
| De mais de 791 816 e até 1 378 650 | 6 (taxa única) | |
| Superior a 1 378 650 | 7,5 (taxa única) | |

Prédio localizado nas Regiões Autónomas – habitação não permanente

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa marginal a aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 127 396 | 1 | 0 |
| De mais de 127 396 e até 174 265 | 2 | 1 273,96 |
| De mais de 174 265 e até 237 608 | 5 | 6 501,91 |
| De mais de 237 608 e até 395 965 | 7 | 11 254,07 |
| De mais de 395 965 e até 759 410 | 8 | 15 213,72 |
| De mais de 759 410 e até 1 378 650 | 6 (taxa única) | |
| Superior a 1 378 650 | 7,5 (taxa única) | |

Para além das taxas para os prédios urbanos com destino habitação, o [art.º 17.º do CIMT](#) define as taxas de:

- 5% a aplicar à aquisição de prédios rústicos; e
- 6,5% a aplicar à aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas.

6 | 12

2. IS

A taxa é de 0,8%, e aplica-se sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT.

Exemplo de cálculo do IMT e do IS a pagar, no caso da compra de uma casa para habitação própria e permanente, no Continente, no valor de 105 000 €

Se o valor de compra da casa é maior que o valor patrimonial do imóvel, então no cálculo do IMT o valor tributável é 105 000 €, por se tratar do mais elevado. Depois consulte nas tabelas práticas, atrás mencionadas, a taxa do IMT e a parcela a abater que correspondem ao seu valor e calcule de acordo com a seguinte fórmula:

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater

IMT = (105 000 € x 2%) – 2 038,34 €
Assim, terá a pagar de IMT = 61,66 €

Quanto ao Imposto do Selo: aplique a taxa de 0,8% sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT. Assim, terá a pagar de Imposto do Selo = (105 000 € x 0,8%) = 840 €

Como entregar e preencher a declaração

O adquirente/comprador pode preencher e entregar a declaração **modelo 1 do IMT** disponível no Portal das Finanças em: [Modelo 1 do IMT - Preencher declaração \(nova versão\)](#) ainda que pela compra beneficie de isenção do IMT.

Para preencher ou declarar a compra de um prédio necessita dos seguintes dados:

- Identificação dos vendedores e compradores (nome, número de identificação fiscal (NIF), domicílio fiscal, estado civil, regime de casamento e NIF dos cônjuges (nos regimes de bens: comunhão geral ou comunhão de adquiridos));
- Identificação do prédio (tipo de prédio, localização, artigo matricial, fração/secção do prédio, dados que constam na caderneta predial ou indicação de que se encontra omissa na matriz);
- O valor do ato ou contrato.

Depois de submeter aquela declaração, são gerados dois documentos, um do IMT e outro do IS.

7 | 12

No final, poderá consultar a declaração modelo 1 preenchida na sua área pessoal do Portal das Finanças, em: [Modelo 1 IMT - Consultar declaração](#).

Pode ainda enviar a [declaração modelo 1 de IMT](#) preenchida e assinada, através do [e-balcão](#), no Portal das Finanças, ou entregá-la presencialmente em qualquer [Serviço de Finanças](#) (pode agendar um [atendimento por marcação](#))³.

Prazo para pagamento do IMT e do IS

Regra geral, o IMT e o IS devem ser pagos no dia em que foram gerados os documentos para pagamento do imposto ou no 1.º dia útil seguinte, mas sempre, antes de se concretizar a aquisição.

Por exemplo, se o documento for gerado numa 6.ª feira poderá pagá-lo até à 2.ª feira seguinte, inclusive. Se 2.ª feira for dia de feriado nacional será possível pagar até 3.ª feira.

Para informações sobre onde pagar, consulte o folheto "[Como pagar impostos em Portugal](#)".

³ - Para obter mais informação sobre Atendimento Por Marcação, consulte o folheto [APM - Como marcar um atendimento presencial](#).

IMT JOVEM - ISENÇÃO⁴

É isenta de IMT a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, efetuada por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos, nas seguintes condições:

- que não sejam considerados dependentes para efeitos do [art.º 13.º do CIRS](#),
- desde que o valor que serviria de base à liquidação não exceda 316 772 € no Continente e 395 965 € nas Regiões Autónomas;
- e não sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

Taxas

1. IMT

As taxas a aplicar dependem da localização do prédio. Para facilitar a sua aplicação consulte abaixo as tabelas práticas⁵:

8 | 12

❖ Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelos [\(n.ºs 2 a 5 do artigo 9.º \(alínea b\) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT\)](#):

Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente

Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa marginal a aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 316 772 | 0 | 0 |
| De mais de 316 772 até 633 453 | 8 | 25 341,76 |
| De mais de 633 453 e até 1 102 920 | 6 (taxa única) | |
| Superior a 1 102 920 | 7,5 (taxa única) | |

⁴ - De acordo com as alterações aos artigos 4.º, 9.º, 11.º e 17.º do CIMT, introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 48-A/2024](#), de 25 de julho (IMT Jovem), aplicáveis a partir de 1 de agosto de 2024.

⁵ - Constantes do [Ofício Circulado n.º 40 123](#), da Área dos Impostos sobre o Património, de 29 de julho de 2024.

Prédio localizado nas Regiões Autónomas - habitação própria e permanente

Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa marginal a aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 395 965 | 0 | 0 |
| De mais de 395 965 até 791 816 | 8 | 31 677,20 |
| De mais de 791 816 e até 1 378 650 | 6 (taxa única) | |
| Superior a 1 378 650 | 7,5 (taxa única) | |

É importante realçar que deixa de beneficiar de isenção e de redução de taxas quando:

- O imóvel não for afeto à habitação própria e permanente no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição;
- Ao imóvel for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício (por exemplo, arrendamento), no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição, salvo nos seguintes casos:
 - Venda;
 - Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
 - Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
- Seja considerado dependente para efeitos do art.º 13º do CIRS, em qualquer momento, durante 6 anos a contar da data de aquisição.

9 | 12

2. IS

A taxa é de 0,8%. Aplica-se sobre o valor do direito de propriedade sobre imóvel que serve de base à liquidação do IMT.

No Imposto do Selo, a isenção prevista no [art.º 7-A do CIS](#) tem os mesmos requisitos que a isenção do IMT.

Esta isenção tem a forma de uma dedução à coleta da [verba 1.1 da TGIS](#), com o valor máximo de 2 534,18 €.

O valor máximo da dedução é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquirido, ou à diferença de valores (no caso das permutas), quando a aquisição não incide sobre a totalidade do direito da propriedade plena do prédio.

Exemplo 1:

Calculo do IMT e Imposto do Selo a pagar, no caso de um casal, ambos com 30 anos de idade pela compra da primeira casa para habitação própria e permanente, no Continente, no valor de 400 000 € (e que reúnam os restantes requisitos)

Cada cônjuge entrega uma declaração modelo 1 de IMT, relativa à aquisição de metade (50%) do prédio, sendo a verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT e do IS efetuados individualmente.

Se o valor de compra da casa é maior que o valor patrimonial do imóvel, então no cálculo do IMT o valor tributável é 400 000 €, por se tratar do mais elevado (valor que serve de base à liquidação do IMT).

Depois consulte nas tabelas práticas, atrás mencionadas, a taxa do IMT e a parcela a abater que correspondem ao seu valor e calcule de acordo com a seguinte fórmula:

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater

$$\text{IMT} = (400\,000 \text{ €} \times 8\%) - 25\,341,76 \text{ €}$$

Assim, terá a pagar de IMT = 6 658,24 €, repartido em partes iguais pelos dois cônjuges.

Quanto ao Imposto do Selo, aplique a taxa de 0,8% ao valor que excede o limite superior do 1.º escalão da tabela do CIMT.

Assim, terá a pagar de Imposto do Selo = $(400\,000 \text{ €} - 316\,772 \text{ €}) \times 0,8\% = 665,82 \text{ €}$, repartido em partes iguais pelos dois cônjuges.

Exemplo 2:

Cálculo do IMT e Imposto do Selo a pagar, no caso de um casal, casados no regime geral de adquiridos, em que um cônjuge tem 32 anos e o outro tem 36 anos de idade, pela compra de uma casa para habitação própria e permanente, no Continente, no valor de 400 000 €

Cada cônjuge entrega uma declaração modelo 1 de IMT, relativa à aquisição de metade (50%) do prédio, sendo a verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT e do IS efetuados individualmente.

Cônjuge com 32 anos de idade (e que reúne os restantes requisitos):

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater (na proporção da sua quota parte de 50%)

$$\text{IMT} = (400\,000 \text{ €} \times 8\%) - 25\,341,76 \text{ €} = 6\,658,24 \text{ €} (50\%)$$

Assim, terá a pagar de IMT = 3 329,12 €

Quanto ao Imposto do Selo, a taxa é de 0,8% sobre o valor que excede o limite superior do 1.º escalão da tabela do CIMT (na proporção da sua quota parte de 50%).

$IS = (400\ 000\ € - 316\ 772\ €) \times 0,8\% = 665,82\ €$ (50%)

Assim, terá a pagar de IS = 332,91 €

Cônjuge com 36 anos de idade:

Não tendo direito à isenção "IMT JOVEM", deve aplicar as taxas da tabela da [alínea a\) do nº 1 do art.º 17.º do CIMT](#) - Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente.

IMT = Valor da escritura ou VPT (consoante o maior) x Taxa marginal – Parcela a abater (na proporção da sua quota parte de 50%)

$IMT = (400\ 000\ € \times 8\%) - 13\ 190,14\ € = 18\ 809,86\ €$ (50%)

Assim, terá a pagar de IMT = 9 404,93 €

Quanto ao Imposto do Selo, aplique a taxa de 0,8% sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT (na proporção da sua quota parte de 50%).

11 | 12

$IS = 400\ 000\ € \times 0,8\% = 3\ 200\ €$ (50%)

Assim, terá a pagar de IS = 1 600 €

Saiba +

Para mais informações, consulte a página do Portal das Finanças, selecionando as opções: [Cidadãos > Apoio ao Contribuinte > IMT Jovem](#).



OUTRAS INFORMAÇÕES

Consulte no [Portal das Finanças \(www.portaldasfinancas.gov.pt\)](http://www.portaldasfinancas.gov.pt):

- A [Agenda fiscal](#);
- Os [folhetos informativos](#);
- As [Questões Frequentes \(FAQ\)](#);
- A página [Tax System in Portugal](#).

CONTACTE

- O serviço de atendimento eletrónico [e-balcão](#) no Portal das Finanças;
- O [Centro de Atendimento Telefónico \(CAT\)](#) através do n.º (+351) 217 206 707, todos os dias úteis das 09:00 h às 19:00 h;
- Um [Serviço de Finanças](#) (pode agendar um [atendimento por marcação](#)).

12 | 12

Este folheto não dispensa a consulta da legislação em vigor.

Autoridade Tributária e Aduaneira
outubro 2024